

COMPTE-RENDU

Visio/audioconférence du 16/10/2020
Groupe technique DVF n° 4
Bourgogne - Franche-Comté

PARTICIPANTS :

ADIL 21 : Guylaine CHAPUIS	DRAAF BFC : Dominique FRENAY
ADUPM (Montbéliard) : Sophie MOLLARD	DREAL BFC : Stéphanie LAUGEL et Gilles ZEMIS
AUDAB (Besançon) : Olivier CANILLAC	EPF Doubs BFC : Anthony DEBOUCHE
AUSB (Sud Bourgogne) : Virginie GOYPIERON et Julien VICENTE	IDÉO BFC : Suzanne NICEY
AUTB (Belfort) : Caroline PETIT	PETR Pays Charolais Brionnais : Maud BALADIER
CA du Grand Sénonais : Carine DEMOGET	PNR Haut-Jura : Thomas MAGNIN-FEYSOT
DDT 21 : Florent VINCENT	PNR Morvan : Céline DAVOT
DDT 39 : Anthony GISO	Région BFC : Franck MOREL
DDT 58 : Aurélien LE ROUX	SAFER BFC : Julien BURTIN

COMPTE RENDU :

1/ La donnée DV3F

⇒ Un enrichissement de la donnée source DVF avec les variables des fichiers fonciers

A retenir...

- Une ouverture de la base de données DV3F aux ayants-droit des données foncières depuis le 1^{er} janvier 2020
- Une version 4 enrichie, disponible depuis juillet 2020 :
http://doc-datafoncier.cerema.fr/dv3f/tuto/note_version
- Des ressources pour découvrir et prendre en main la donnée :
<https://datafoncier.cerema.fr/donnees/donnee-dv3f>

Liens vers quelques expériences d'exploitation de DVF (suite aux questionnements/remarques de F. VINCENT et F. MOREL) :

- Corrélation entre marchés immobiliers et étalement urbain en Gironde :
https://www.gironde.fr/sites/default/files/2018-03/ECLAIRER_LE_PHENOMENE_%C3%A9talement_urbain_par_le_march%C3%A9_foncier.pdf
- Evaluation de l'impact de récents aménagements urbains de l'agglomération dijonnaise sur les prix immobiliers : <https://popsu-dijon.u-bourgogne.fr/programme/axe-4-impacts-sur-le-marche-immobilier-et-les-populations>

COMPTE-RENDU

2/ Présentation par l'Agence d'urbanisme du Pays de Montbéliard de son retour d'expérience sur l'exploitation de DV3F, suite aux tests réalisés

- ⇒ 1ers résultats des travaux engagés à l'échelle de Pays de Montbéliard Agglomération + difficultés et limites méthodologiques rencontrées dans ce cadre

A retenir...

- Des précautions d'usage : le maintien de valeurs aberrantes malgré les filtres du Cerema, suscitant des interrogations sur l'origine des mutations en cause (l'absence de géométrie associée dans la très grande majorité des cas ne permet pas d'expliquer ces valeurs aberrantes)
- Des limites d'usage, en cas de volume de transactions insuffisant (vigilance en particulier dans les territoires ruraux !), d'où la nécessité de recalculer certains indicateurs soit à des échelles plus larges, soit sur un pas de temps plus grand (ce qui rend plus délicate l'étude de l'évolution des prix)

3/ Présentation d'un panorama d'indicateurs + questionnaire en ligne

- ⇒ Identification d'indicateurs « pertinents » parmi une liste issue de diverses sources :
- indicateurs DV3F de base : http://doc-datafoncier.cerema.fr/dv3f/tuto/indicateurs_agreges
 - indicateurs de marchés immobiliers en Occitanie : <https://datafoncier.cerema.fr/usages/outil-calcul-automatise-pour-letude-des-marches-en-occitanie>
 - indicateurs DVF de l'Observatoire des espaces NAFU de Nouvelle-Aquitaine : https://observatoire-nafu.fr/wp-content/uploads/sites/4/2018/10/NAFU_DVF_note_methodologique.pdf
 - indicateurs identifiés par C. PETIT

A retenir...

- Résultats du questionnaire :
- Echelle de calcul : EPCI et SCoT prioritairement, par COMMUNE ensuite ; PAR ANNEES et pour les 5 DERNIERES ANNEES
- Type de mutation à étudier : VENTE
- Types de biens à analyser : MARCHÉ RESIDENTIEL et DISTINCTION : MAISON, APPARTEMENT, ACTIVITE, avec détail selon l'ancienneté et le type
- Calculer le NOMBRE DE BIENS VENDUS et le NOMBRE DE TRANSACTIONS
- Etudier les prix en calculant la MEDIANE et la MOYENNE, mais aussi les QUARTILES
- Connaitre les SURFACES BATIES et la surface du TERRAIN en calculant la SOMME, la MEDIANE et la MOYENNE

Remarque de G. ZEMIS : s'interroge sur la qualité des données sur les terrains nus + vigilance sur le calcul de la moyenne (peut être inapproprié en cas de valeurs extrêmes ou aberrantes → se baser sur l'intervalle de confiance pour vérifier la représentativité d'un indicateur basé sur la moyenne)

COMPTE-RENDU

4/ Présentation de l'outil DVF du Grand Sénonais

⇒ Outil de consultation et de traitement des données DVF en cours de développement par SIRAP

A retenir...

- Application destinée à une meilleure connaissance du fonctionnement du marché immobilier local, à destination des services (et à terme du grand public) : chiffres-clés, graphiques, cartographie des données
- Proposition de mise à disposition aux membres du groupe d'un accès provisoire à l'outil en vue de le tester

Remarque de G. ZEMIS : précise que les données DVF ouvertes, contrairement aux données DV3F, ne sont pas soumises au secret statistique, suite à l'interrogation de V. GOYPIERON sur la prise en compte de cette contrainte

Rappel sur les outils de visualisation des données DVF en ligne : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/> et <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/dvf/>

Remarque de G. ZEMIS : souligne les limites de ces outils « sans filtre » pour l'utilisateur novice (cf vademecum du GnDVF - précautions techniques et qualité des données DVF : https://www.groupe-dvf.fr/wp-content/uploads/2019/09/DVF-3-Pr%C3%A9cautions-technique-et-qualit%C3%A9_2019-09-17.pdf)

Remarque de F. MOREL : souligne l'intérêt d'un croisement de la donnée DVF avec l'état du bien, la localisation, l'accessibilité et la proximité des réseaux, la performance thermique (situation locative à prendre en compte également selon J. BURTIN)

SUITES A DONNER :

- Animateurs : transmettre aux agences d'urbanisme une liste d'indicateurs à tester (sur la base des résultats du questionnaire en ligne)
- Agences d'urbanisme (voire d'autres structures si intéressées) : tester les indicateurs identifiés
- Réunir le GT DVF n° 5 :

Ordre du jour (prévisionnel) :

- retour d'expériences des agences d'urbanisme sur l'intégration des données DV3F et le test des indicateurs
- définition de règles partagées d'exploitation (notamment pour l'élimination des données non représentatives - valeurs aberrantes)